

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 178

- Fernewaldstraße -

in der Fassung vom 7. August 1984

1. AUSFERTIGUNG

I n h a l t

A Allgemeines

1. Planungsabsicht
2. Lage des Plangebietes im Stadtbereich
3. Landesplanung und Stadtentwicklung
4. Flächennutzungsplan
5. Derzeitige Festsetzungen
6. Planungsgrundsätze für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes
7. Bürgerbeteiligung

B Bestand

1. Bebauung
2. Verkehrsflächen

C Verkehr

1. Erschließung
2. Öffentlicher Nahverkehr
3. Ruhender Verkehr
4. Fläche für Bahnanlagen

D Bebauungsplankonzept

1. Bebauung
 - 1.1 Mischgebiet (MI)
 - 1.2 Gewerbegebiet (GE)
 - ~~1.3 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 103 Landesbauordnung NW (BauONW)~~
2. Öffentliche Grünfläche

E Umweltschutz

1. Luftbelastung
2. Lärmbelästigung
3. Bodenbelastungen

F Entwässerung, Höhenlage der Straßen und Straßenkanäle

G Hauptversorgungsleitungen

H Ordnung des Grund und Bodens

I Flächenaufteilung und Planungsstatistik

K Kosten- und Finanzierungsübersicht

L Grundsätze für soziale Maßnahmen, Sozialplan

A Allgemeines

1. Planungsabsicht

Es ist eine zentrale Aufgabe ausgewogener Stadtentwicklungspolitik vorhandene Arbeitsplätze zu sichern sowie neue Arbeitsplätze bereitzustellen. Aus diesem Grunde ist es erforderlich, die räumliche Voraussetzung hinsichtlich Verfügbarkeit und Nutzbarkeit durch die Ausweisung entsprechender Flächen zu schaffen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll durch die Neuausweisung von Gewerbeflächen dem Ziel der Entflechtung sowie dem Bedarf nach Ansiedlung arbeitsplatzintensiver Betriebe entsprochen werden. Der betroffene Bereich ist als sehr geeignet anzusehen, da er abgeschirmt im Winkel zwischen Bundesautobahn und Werksbahn gelegen über den neuen Anschluß Fernewaldstraße direkt an das Autobahnnetz angebunden ist.

2. Lage des Plangebietes im Stadtbereich

Das Plangebiet liegt in den Stadtbezirken Sterkrade und Osterfeld und wird wie folgt umgrenzt:

Nordöstliche Seite der Fernewaldstraße, nach ca. 225 m verspringend zur südwestlichen Seite der Fernewaldstraße, südwestliche Seite der Fernewaldstraße bis zur Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstückes Nr. 15, Gemarkung Sterkrade, Flur 11, danach verspringend entlang einer Linie 20 m parallel zum Fahrbahnrand der 3-spurig ausgebauten Bundesautobahn A 2, westliche Grenze des Flurstückes Nr. 185, Gemarkung Sterkrade, Flur 11, südliche Begrenzung des

Brückenbauwerkes Werksbahn / Bundesautobahn A 2, Stadtgrenze Bottrop, südliche Grenze des Flurstückes Nr. 185, Gemarkung Sterkrade, Flur 11, östliche Grenze des Flurstückes Nr. 145, Gemarkung Osterfeld, Flur 11, östliche und südliche Grenze des Flurstückes Nr. 124, Gemarkung Osterfeld, Flur 11.

3. Landesplanung und Stadtentwicklung

Im Landesentwicklungsprogramm vom 19. März 1974 sind die generellen Ziele der Landesplanung zusammengestellt:

Für Oberhausen - nach den Landesentwicklungsplänen I und II dem Ballungskern mit Lage an wichtigen Entwicklungsachsen zugeordnet - lassen sich daraus folgende allgemein formulierte Ziele ableiten:

- Verbesserung der Umweltbedingungen im wesentlichen durch Entflechtung von Industrie und Wohnen und durch Verbesserung der Verkehrsverhältnisse
- Förderung der städtebaulichen Entwicklung besonders durch den Ausbau von Siedlungsschwerpunkten
- Sicherung des Erholungsflächenbedarfs

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll insbesondere durch die Neuplanung eines Gewerbegebietes den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen werden, in dem Industrie- und Gewerbeflächen auf solche Bereiche beschränkt werden, die ausreichende Distanz zu den zusammenhängenden Wohngebieten aufweisen.

4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan ist nach Genehmigung des Regierungspräsidenten Düsseldorf durch Veröffentlichung am 10. Mai 1983 für den überwiegenden Teil des Oberhausener Stadtgebietes rechtswirksam geworden.

Auf Antrag der Stadt Oberhausen sind einzelne Teilbereiche von der Genehmigung ausgenommen worden. Hierfür wird zur Zeit ein Ergänzungsverfahren durchgeführt.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 178 - Fernewaldstraße - liegt im rechtswirksamen Teil des Flächennutzungsplanes, der hierfür die Ausweisung Grünfläche und Gewerbegebiet enthält.

Die städtebauliche Konzeption hat sich zwischenzeitlich in diesem Bereich geändert. Dementsprechend ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, wofür ein gesondertes Änderungsverfahren (5. Änderung) eingeleitet worden ist.

Im neuen Teilflächennutzungsplan (5. Änderung) sind folgende Darstellungen vorgesehen:

- Mischgebiet
- Gewerbegebiet
- Grünfläche
- Fläche für Bahnanlagen

5. Derzeitige Festsetzungen

Im Bereich des Plangebietes bestehen keine Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung. Für die Fernwaldstraße bestehen rechtsverbindliche Fluchtlinien.

Diese Festsetzungen werden für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 178 aufgehoben.

6. Planungsgrundsätze für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes

Die neue Planungskonzeption wurde nach folgenden Grundsätzen erarbeitet:

- o Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben
- o Sicherung der Erschließung zusammenhängender Gewerbebereiche und Anbindung des Lkw-Verkehrs an die innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen sowie das überörtliche Verkehrsstraßennetz
- o Vorhaltung von Flächen für Begrünungsmaßnahmen zur Abschirmung zwischen zusammenhängenden Wohn- und Gewerbebereichen

7. Bürgerbeteiligung

Gemäß § 2 a Bundesbaugesetz und nach den "Vorläufigen Verfahrensgrundsätzen für die Öffentlichkeitsarbeit in der Bauleitplanung" der Stadt Oberhausen vom 14. Februar 1977 ist die Bürgerbeteiligung durchgeführt worden.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 178 erfolgte in der Zeit vom 18. August 1980 bis 1. September 1980 im Rathaus Oberhausen sowie in den Bezirksverwaltungsstellen Oberhausen-Sterkrade und Oberhausen-Osterfeld.

Die öffentliche Anhörung (Bürgerversammlung) fand am 4. September 1980 statt.

Der vorgestellte Bebauungsplanvorentwurf sah die Festsetzung von einem Gewerbegebiet mit 2-geschossiger Bauweise vor. Dieses Gewerbegebiet sollte erschlossen werden durch bereits vorhandene Straßen - Kleekampstraße - und eine in der Verlängerung der Herzogstraße anzulegende Privatstraße.

Im allgemeinen wurden seitens der Bürger Bedenken gegen die Ausweisung von Gewerbeflächen nicht erhoben. Von Anwohnern der Kleekampstraße wurde aber vorgeschlagen, den Bereich nördlich der Kleekampstraße als Wohnbaugelände zu belassen und südlich der Kleekampstraße eine breite Grünabschirmung vorzusehen. Sie sahen in der Festsetzung der angesprochenen Grundstücke als Gewerbegebiet eine Wertminderung.

Weiterhin wurde vorgeschlagen, die Andienung des Gewerbegebietes ausschließlich von der geplanten Privatstraße aus durchzuführen, da befürchtet wird, daß zusätzlicher Lastkraftwagenverkehr über die Kleekampstraße zum Gewerbegebiet eine erhebliche Beeinträchtigung der dort wohnenden Bevölkerung mit sich bringt.

Die während der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Hinweise und Anregungen sind teilweise in den Bebauungsplan Nr. 178 aufgenommen worden.

B Bestand

1. Bebauung

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 178 wird der Bereich nordwestlich der Kleekampstraße wohnbaumäßig genutzt. Hier befinden sich 1- und 2-geschossige Wohngebäude, deren Zustand als gut zu bezeichnen ist.

Die Restfläche befindet sich in einem verwüsteten Zustand als Folge einer Mitte der 50-Jahre durchgeführten Auskiesung und anschließender Verfüllung.

Entlang der Fernewaldstraße, zwischen Dorstener Straße und Kleekampstraße befindet sich ein ca. 40 m breiter und bepflanzter Grünstreifen.

2. Verkehrsflächen

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplans Nr. 178 wird durch die Fernewaldstraße L 21 und die Bundesautobahn A 2/E 3 - Köln / Hannover - tangiert. Außerdem berührt die Werksbahn - eine Verbindung zwischen den Schachtanlagen Osterfeld und Franz Haniel - in Tieflage das Plangebiet.

Die Kleekampstraße erschließt das Plangebiet im nordwestlichen Bereich sowie die Wohnbebauung nördlich der Autobahn außerhalb des Verfahrensgebiets.

C Verkehr

1. Erschließung

Das Plangebiet wird im Westen von der Fernewaldstraße L 21 tangiert, einer innerstädtischen Hauptverkehrsstraße mit Zielrichtung zum überörtlichen Netz. Die neu eingerichtete Bundesautobahnanschlußstelle Oberhausen-Sterkrade-Nord befindet sich in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplanbereichs.

Die nach § 9 des Bundesfernstraßengesetzes und § 25 Landesstraßengesetz NW vorgeschriebene Bauverbotszone bzw. Baubeschränkungszone ist in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

Die Kleekampstraße und eine bereits vorhandene Baustraße, die noch einen entsprechenden Straßenausbau (Parkstreifen, Gehweg etc.) erhalten soll, erschließen das Plangebiet von der Fernewaldstraße her.

Die Erschließung des Gewerbegebiets soll ausschließlich nur über die noch auszubauende Baustraße erfolgen, über die auch über einen vorgesehenen Wendehammer hinaus der Verkehr zur nördlich der Autobahn liegenden Halde an der Stadtgrenze Bottrop abgewickelt wird.

2. Öffentlicher Nahverkehr

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 178 ist über eine Buslinie, die über die Fernewaldstraße verläuft, mit den übrigen Stadtteilen Oberhausens verbunden.

3. Ruhender Verkehr

Der Bebauungsplan Nr. 178 setzt durch Text fest, daß Stellplätze und Garagen nur in den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Öffentliche Parkplätze sind vorgesehen in der Kleekampstraße gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung sowie in der Erschließungsstraße des Gewerbegebiets.

4. Fläche für Bahnanlagen

Der Bereich der Werksbahntrasse, eine Verbindung zwischen den Schachtanlagen Osterfeld und Franz Haniel, der innerhalb des Plangebiets verläuft, ist als Fläche für Bahnanlagen übernommen.

D Bebauungsplankonzept

1. Bebauung

1.1 Mischgebiet (MI)

Der Bebauungsplan sieht nordwestlich der Kleekampstraße ein Mischgebiet - MI II - vor. Es handelt sich hier um eine Kompromißlösung, welche die nahezu geschlossene Wohnbebauung, die Lage der Bundesautobahn und die süd-östlich der Kleekampstraße vorgesehene gewerbliche Nutzung berücksichtigt. Die ursprünglich für diesen Bereich vorgesehene Festsetzung eines Gewerbegebietes konnte nicht beibehalten werden. Im Abwägungsprozeß zwischen öffentlichen und privaten Belangen mußte zwischen dem von seiten der Planungsbetroffenen vorgetragenen Wunsch, den vorhandenen mit Wohngebäuden bebauten Grundbesitz zu erhalten und dem Planungsziel, die isolierte Wohnlage, die zusätzlich noch durch die unmittelbare Nachbarschaft zur Bundesautobahn und der auf dem restlichen Areal gewerblichen Bebauung beeinträchtigt ist, entschieden werden.

In dieser Abwägung war dem Interesse der betroffenen Grundstückseigentümer, die eine Nutzung entsprechend den Festsetzungen des bisherigen - inzwischen durch das Oberverwaltungsgericht Münster in einem Normenkontrollverfahren für nichtig erklärten - Baugebietsplanes ausüben, Rechnung zu tragen. Auf der anderen Seite wurde davon ausgegangen, daß das angestrebte Planungsziel - Gewerbegebiet - aufgrund der relativ kleinen Parzellenzuschnitte auf absehbare Zeit nicht zu verwirklichen ist, so daß für die betroffenen Bewohner an der Kleekampstraße eine auf Dauer nicht vertretbare Unsicherheit hinsichtlich des Bestandes und der weiteren Nutzbarkeit der Grundstücke entstehen würde.

Insofern wurde der Anregung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Duisburg nicht gefolgt, in der vorgeschlagen wurde, daß die durch die Überplanung nun wesensfremd gewordene Wohnbebauung nach und nach mit der Ansiedlung gewerblicher Bebauung an der Kleekampstraße einer Sanierung zugeführt wird. In ihren Überlegungen ging die Stadt auch davon aus, daß die fehlenden finanziellen Möglichkeiten eine Verlagerung bzw. Entschädigung der Wohnbebauung nicht zulassen und außerdem in keinem vertretbaren Verhältnis zu der zu erwartenden Verbesserung steht.

Die nunmehr vorgesehen Mischgebietsfestsetzung trägt somit dem Wunsch der Bestandssicherung und den finanziellen Möglichkeiten der Stadt Rechnung, andererseits wird hierdurch eine gewerbliche Nutzung, die im Rahmen der vorhandenen Wohnbebauung vertretbar ist, ermöglicht. Bei diesen Überlegungen wurden auch mögliche Gesundheitsgefahren eingestellt, die hier aber nicht gegeben sind. (Siehe auch Abschnitt E - Umweltschutz -)

Um eine auch im Mischgebiet zulässige Wohnbebauung im Hintergelände der Grundstücke nordwestlich der Kleekampstraße auszuschließen, wurde eine textliche Festsetzung folgenden Wortlauts in den Bebauungsplan aufgenommen:

"Im Bereich des mit einer Schraffur gekennzeichneten MI-Gebietes nordwestlich der Kleekampstraße sind Wohngebäude nicht zulässig."

Um die zu erwartenden von dem beabsichtigten GE-Gebiet südöstlich der Kleekampstraße ausgehenden Emissionen gegenüber der Wohnbebauung möglichst gering zu halten, ist südlich der Kleekampstraße noch ein 5 m breiter Schutzstreifen mit einem Pflanzgebot festgesetzt worden.

1.2 Gewerbegebiet (GE)

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes setzt der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet mit einer 3-geschossigen Bebauungsmöglichkeit fest.

Mit der Ausweisung von Gewerbeflächen soll dem Bedarf für Neuansiedlungen und Verlagerungen von Betrieben Rechnung getragen werden. Hinzu kommen die im Stadtgebiet verteilten störenden Gewerbebetriebe innerhalb von Wohngebieten, für die langfristige Verlagerungsmöglichkeiten bereitzuhalten sind.

Der Bereich des Bebauungsplanes ist hierzu als geeignet anzusehen, da er abgeschirmt im Winkel zwischen der Autobahn A 2 und der Werksbahntrasse gelegen, direkt an das Autobahnnetz angebunden ist.

Zur Abschirmung der Wohnbebauung an der Kleekampstraße ist ein Pflanzstreifen entlang der Kleekampstraße vorgesehen.

~~1.3 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 103 Landesbauordnung NW (BauONW)~~

~~Der Bebauungsplan Nr. 178 setzt durch Text fest, daß als Einfriedigungen im GE-Gebiet nur Drahtmattengitterzäune von max. 2 m Höhe zulässig sind.~~

~~Diese Festsetzung soll sicherstellen, daß die Abgrenzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken den offenen Charakter des gesamten Baugebietes nicht zu sehr beeinträchtigen.~~

violett gestrichen aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen

2. Öffentliche Grünfläche

Entlang der Fernewaldstraße ist ein bereits vorhandener ca. 40 m breiter Grünstreifen als öffentliche Grünfläche - Parkanlage - festgesetzt. Dieser dient als Grünverbindung zum Naherholungsgebiet "Reinersbach" und als Abschirmgrün zu der ca. 130 m entfernten Wohnbebauung an der Flöz-Matthias-Straße.

Entlang der vorhandenen Werksbahn ist ebenfalls eine öffentliche Grünfläche - Parkanlage - festgesetzt. Über sie soll die nördlich gelegenen Erholungsgebiete (Fernewald, Grafenwald etc.) für den Fußgänger und Radfahrer erschlossen werden.

E Umweltschutz

Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 178 gelten folgende Immissionsvorbelastungen:

1. Luftbelastung:

a) Staubniederschlag:

Planquadrat 2560/5711 - $IW_1 = 0,18 \text{ g/m}^2\text{d}$ (Grenzwert $0,35 \text{ g/m}^2\text{d}$)

- $IW_2 = 0,25 \text{ g/m}^2\text{d}$ (Grenzwert $0,65 \text{ g/m}^2\text{d}$)

Planquadrat 2561/5711 - $IW_1 = 0,23 \text{ g/m}^2\text{d}$

- $IW_2 = 0,32 \text{ g/m}^2\text{d}$

b) Schwefeldioxid:

Planquadrat 2560/5711 - $IW_1 = 0,08 \text{ mg/m}^3$ (Grenzwert
 $0,14 \text{ mg/m}^3$)

- $IW_2 = 0,22 \text{ mg/m}^3$ (Grenzwert
 $0,40 \text{ mg/m}^3$)

Planquadrat 2561/5711 - $IW_1 = 0,08 \text{ mg/m}^3$

- $IW_2 = 0,22 \text{ mg/m}^3$

c) Blei: (im Staub)

Planquadrat 2560/5711 - $IW_1 = 181,56 \text{ mg/m}^2\text{d}$ (Grenzwert
 $250 \text{ mg/m}^2\text{d}$)

1) bedeutet: Immissionswert nach TA-Luft, der die mittlere Jahresbelastung angibt; der Wert in Klammern ist der Immissionsgrenzwert nach TA-Luft.

2) bedeutet: Immissionswert nach TA-Luft, der die maximale Monatskonzentration angibt; der Wert in Klammern ist der Immissionsgrenzwert nach TA-Luft.

Planquadrat 2561/5711 - $IW_1 = 158,30 \text{ mg/m}^2\text{d}$

d) Cadmium: (im Staub)

Planquadrat 2560/5711 - $IW_1 = 2,825 \text{ mg/m}^2\text{d}$ (Grenzwert
 $5 \text{ mg/m}^2\text{d}$)

Planquadrat 2561/5711 - $IW_1 = 2,788 \text{ mg/m}^2\text{d}$

Die Planquadrate beziehen sich auf die Belastungspläne der Stadt Oberhausen aus der laufend fortgeführten Schriftenreihe der Landesanstalt für Immissionsschutz des Landes Nordrhein-Westfalens (Stand: 1983).

Der Staubniederschlag liegt in beiden Planquadraten unter dem für das Stadtgebiet ermittelten Durchschnittswert. Das gleiche gilt für die Immissionsfaktoren Blei und Cadmium. Beim Schwefeldioxid wird der Durchschnittswert in etwa erreicht.

Die Grenzwerte wurden in keinem Fall auch nur annähernd erreicht. Für die Immissionsfaktoren Stickoxide, Flurionen sowie für organische Immissionen liegen keine aktuellen Daten vor.

2. Lärmbelästigung:

Das bezeichnete Gebiet ist im Norden durch die BAB A 2 (E 3) begrenzt, im Süden durch die Bundesstraße 223.

Laut Lärmkarte für die Stadt Oberhausen ist jedoch keine Vorbelastung durch die Quellengruppe Verkehr gegeben. Da die Fläche unbebaut ist, entfällt die Quellengruppe Gewerbelärm.

3. Bodenbelastungen:

Bei den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen handelt es sich um ein überwiegend mit Waschbergematerial aufgefülltes Gelände. Bei Bauvorhaben sind gegebenenfalls besondere Verdichtungs- bzw. Gründungsmaßnahmen erforderlich.

F Entwässerung, Höhenlage der Straßen und Straßenkanäle

Die Fernewaldstraße und die Kleekampstraße sind kanalisiert.

Das Pumpwerk Kleekamp ist in Betrieb. Das Gewerbegebiet soll über einen Kanal, der im Verlauf der Erschließungsstraße (Straße A) gebaut werden soll sowie über einen Kanal mit Vorflut zur Kleekampstraße entwässert werden. Für letzteren wird im Bebauungsplan ein mindestens 5 m breiter Streifen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Oberhausen (Entässerung) festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt durch Text, um bei einer späteren Aufteilung der Gewerbefläche nicht zu sehr an eine bestimmte Lage gebunden zu sein. Die zusätzliche Entwässerung zur Kleekampstraße ist erforderlich, da der vorhandene Kanal an der Herzogstraße alle Abwässer aus dem Plangebiet nicht aufnehmen kann.

G Hauptversorgungsleitungen

Das Plangebiet wird von nachstehenden Hauptversorgungsleitungen tangiert bzw. durchschnitten.

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 178 liegen nachstehend aufgeführte Hauptversorgungsleitungen, die in den Bebauungsplan als Bestand aufgenommen worden sind:

- o Mineralölfernleitung FL 1
- o Ammoniakfernleitung FL 126
- o Fernwasserleitung DN 400

o 25 KV-Hochspannungsfreileitung (EVO)

o 110 KV-Hochspannungsfreileitung des RWE

Die 110 KV-Hochspannungsfreileitung des RWE ist in den Bebauungsplan in der jetzt vorhandenen Trasse, die abgebaut wird, eingetragen; außerdem ist die geplante Trasse ausgewiesen.

H Ordnung des Grund und Bodens

Die zur Realisierung des Bebauungsplans Nr. 178 notwendigen bodenordnenden Maßnahmen sollen durch freihändigen Erwerb getätigt werden.

Eine Ordnung des Grund und Bodens nach den gesetzlichen Vorschriften des Bundesbaugesetzes ist nicht erforderlich.

I Flächenaufteilung und Planungsstatistik

<u>Größe des Plangebiets</u>	<u>ca. 14,18 ha</u>	<u>=</u>	<u>100</u>	<u>%</u>
Mischgebiet (MI)	" 1,50 "	=	10,58	%
Gewerbegebiet (GE)	" 7,62 "	=	53,75	%
Fläche für Bahnanlagen	" 0,65 "	=	4,58	%
Öffentliche Grünfläche	" 0,63 "	=	4,44	%
Öffentliche Grünfläche Verbandsgrünfläche Nr. 8	" 1,98 "	=	13,96	%
Verkehrsflächen	" 1,80 "	=	12,69	%
gesamt	ca. 14,18 ha	=	100	%
			=====	

Wohnungseinheiten (WE)

vorhanden	ca. 9 WE
geplant (Baulückenschließung)	ca. 2 WE
nach Realisierung der Planung;	<u>ca. 11 WE</u> =====

K Kosten- und Finanzierungsübersicht

Der Stadt Oberhausen entstehen bei der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 178 - Fernewaldstraße - voraussichtlich folgende Kosten:

Grunderwerbskosten	ca. DM 575.000,--
Straßenbaukosten	" " 330.000,--
Kanalbaukosten	" " 350.000,--
Öffentliche Grünfläche	" " 117.000,--
gesamt	<u>ca. DM 1.372.000,--</u> =====

Diese Kosten verringern sich um die zu erhebenden Anlieger- bzw. Erschließungsbeiträge.

Die Stadt Oberhausen kann die, für die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 178 erforderlich stehenden Mittel, nur in mehreren Jahresraten im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten bereitstellen.

L Grundsätze für soziale Maßnahmen, Sozialplan

Es ist nicht zu erwarten, daß durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 178 nachteilige Auswirkungen für die in diesem Gebiet wohnenden Menschen entstehen werden. Aus diesem Grunde erübrigen sich Ausführungen zu eventuell geplanten sozialen Maßnahmen.

Der Bebauungsplan Nr. 178 besteht aus:

der Planzeichnung Blatt 1 + 2


Beigeordneter



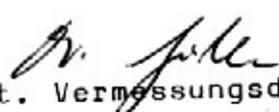
Oberhausen, 7. August 1984


Städt. Vermessungsdirektor

Diese Begründung hat gemäß § 2 a (6) des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256) in der Zeit vom 12.10.1984 bis 12.11.1984 einschließlich erneut öffentlich ausgelegt.



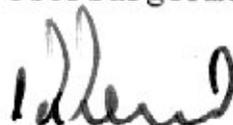
Oberhausen, 15. November 1984
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrag


Städt. Vermessungsdirektor

Diese dem Bebauungsplan Nr. 178 gemäß § 9 (8) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949) beigegefügte Begründung in der Fassung vom 7. August 1984 ist vom Rat der Stadt am 25. Februar 1985 einschließlich der in violett eingetragenen Änderungen beschlossen worden.

Oberhausen, 25. Februar 1985

Oberbürgermeister



Genört zur Verfügung vom 23.7.85
AZ. 35.2 - 12.09 (Oberhausen 178)

Der Reglerungspräsident
Düsseldorf